

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **GIRUS'S MODAS E CONFECÇÃO LTDA - E (NOME FANTASIA "FILOMENA")** (CNPJ: 04.862.533/0003-03) na pessoa de seu representante legal, **VANDERLEI APARECIDO DA SILVA** (CPF: 086.807.488-89), **ROSÂNGELA FÁTIMA PIERNA DA SILVA OU ROSÂNGELA FÁTIMA PIERNA** (CPF: 127.767.848-05), **VANDERLEI APARECIDO DA SILVA CONFECÇÕES ME** (CNPJ: 96.571.948/0001-76), **ROSANGELA FATIMA PIERNA CONFECÇÕES ME** (CNPJ: 04.333.590/0001-25), **ROSANGELA FATIMA PIERNA ROUPAS** (CNPJ: 04.333.590/0001-25), **credores CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA** (CNPJ: 61.464.749/0001-58), **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **CASCAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (CNPJ: 15.447.108/0001-02), **GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA** (CNPJ: 04.858.609/0001-58), **terceiro interessado BLUE BAY COMERCIAL LTDA** (CNPJ: 04.078.965/0001-58), bem como de seus cônjuges, se casados e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1006741-88.2018.8.26.0008**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **CONSÓRCIO SHOPPING METRÔ TATUAPÉ** (CNPJ: 46.283.403/0001-96).

O Dr. Luis Fernando Nardelli, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SAER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL -Uma casa e respectivo terreno, situados à Alameda Verona, nº 157 (cc. f. AV.1(18/10/1983)), antes nº 133, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, medindo o terreno que é formado pelos lotes nºs 9 da quadra 18, 20,00 metros de frente para a referida Alameda, também conhecida por Rua Verona, 27,50 metros em ambos os lados, da frente aos fundos onde tem a mesma largura da frente, encerrando a área de 550,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito com o lote 7, pelo lado esquerdo com o lote 10 e pelos fundos com lotes 36 e 37 todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 070.358.00190. Matrícula nº 79.903 do 15º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 79903, conforme **AV.1(18/10/1983)**, O prédio nº 133 da Alameda ou Verona corresponde ao atual nº 157. **Av.9(07/08/2018)**, A existência de Ação de Execução proposta por CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA em face de VANDERLEI APARECIDO DA SILVA e ROSÂNGELA FÁTIMA PIERNA DA SILVA, Processo nº 1004635-62.2018.8.26.0006, 3ªVC/Penha/SP. **Av.10(19/09/2018)**, existência da presente ação. **Av.11(11/06/2019)**, Penhora exequenda. **Av.12(21/10/2019)**, Penhora do imóvel favor de CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA, Processo nº 1004635-62.2018.8.26.0006, 3ªVC/Penha/SP. **Av.13(09/04/2021)**, Penhora do imóvel em favor de Cascais Fundo de Investimentos Imobiliários e outros, Processo nº 100617051.2018.8.26.0224, 10ª VC/Guarulhos. **Av.14(10/02/2023)**, Penhora em favor de GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA, Processo nº 1006128-02.2018.8.26.0224, 10ª VC/Guarulhos. **Av.15(02/03/2023)**, Indisponibilidade dos bens de VANDERLEI APARECIDO DA SILVA.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 21.279,86 até 27/01/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 314.810, totalizando R\$ 336.089,92 até 27/01/2026.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 406, 414 e 458, trata-se de imóvel consistente de terreno, com edificação assobradada, de uso residencial com três pavimentos, contendo no pavimento térreo garagem, sala de estar, sala de jantar, living, lavabo, cozinha, área de serviço, dependência de empregada com banheiro, piscina, sauna, jardim, salão de festas com churrasqueira, copa, vestiário, lavabo e banheiro, e no primeiro pavimento superior: dois dormitórios suítes com terraço, closet, sala íntima e escritório, e no segundo pavimento superior: biblioteca, dois dormitórios e banheiro, encerrando a área total construída de 436,00m2, podendo ser classificada como "Cidade Padrão Superior" e com estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples e idade física de até 10 anos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DORA PLAT, Protocolado em 13/04/2026 às 15:49:07, sob o número WTAT26700517214. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1006741-88.2018.8.26.0008 e o código F5yZM5VN. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Luis Fernando Nardelli, liberado nos autos em 04/05/2026 às 08:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006741-88.2018.8.26.0008 e código dCrdNh1Q.

OBS: Consta, às fls. 486, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 1017689-70.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 44ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como exequente BLUE BAY COMERCIAL LTDA. O valor da dívida é de R\$80.760,26.

OBS: As fls. 603 a Caixa Econômica Federal - CEF, declara como terceira interessada com o credito de R\$ 65.109,2 (01/2021).

OBS.3: Consta, às fls. 889, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 10046-62.2018.8.26.0006, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional da Penha/SP, tendo como exequente CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA. O valor da dívida é de R\$ 464.966,04(11/2018).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.716.321,97 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 691.552,53 (abril/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/05/2026 às 14h20min, e termina em 02/06/2026 às 14h20min. 2ª Praça começa em 02/06/2026 às 14h21min, e termina em 23/06/2026 às 14h20min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 21327-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se der a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante em serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso, e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área e responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 189 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acessar www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida, remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, solicitar a habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados GIRUS'S MODAS E CONFECÇÃO LTDA - ME (NOME FANTASIA "FILOMENA"), VANDERLEI APARECIDO DA SILVA, ROSÂNGELA FÁTIMA PIERNA DA SILVA OU ROSÂNGELA FÁTIMA PIERNA, VANDERLEI APARECIDO DA SILVA CONFECÇÕES ME, ROSANGELA FATIMA PIERNA CONFECÇÕES ME, ROSANGELA FATIMA PIERNA ROUPAS, bem como os credores CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, CASCAIS FUNDO E INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA, terceiro(a) interessado(a) BLUE BAY COMERCIAL LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/05/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 30 de janeiro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

LUIS FERNANDO NARDELLI
JUIZ DE DIREITO